RATGEBER

VERRENTUNG

TESSUN IMMOBILIEN

Inhalt

4
Was ist Immobilienverrentung?

6
Verrentungsmodelle

Leibrente und Zeitrente 6
Einmalzahlung und monatliche Zahlungen 7

8
So berechnet sich die Rente

10
Wie findet man einen Käufer?

Leibrente und Zeitrente 11
Kauf zum richtigen Zeitpunkt
Verlässliche Mieter
Und was passiert nach der Verrentung? 12

Was ist Immobilienverrentung?

Das Konzept der Immobilienverrentung wird in Deutschland immer bekannter und beliebter. Kurz gesagt funktioniert die Verrentung wie folgt: Immobilienbesitzer verkaufen ihr Eigenheim, behalten aber ein lebenslanges oder zeitlich befristetes Wohnrecht. Den Kaufpreis können Sie sich entweder in einer Einmalzahlung, in monatlichen Rentenzahlungen oder in einer Kombination aus beidem auszahlen lassen.

Studien zeigen, dass in den letzten Jahren immer häufiger Senioren immer weniger Geld zur Verfügung haben. Die eigene Immobilie ist dabei eine gute Absicherung gegen Altersarmut, wenn die staatlichen Renten nicht ausreichen. Allerdings wollen die wenigsten Rentner ihr geliebtes Haus verkaufen und umziehen, um finanziell besser über die Runden zu kommen.

Was aber, wenn es möglich ist, zu verkaufen und trotzdem in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben? Genau da setzt die Immobilienverrentung an. Sie ermöglicht es Senioren, den Ruhestand ohne finanzielle Sorgen im vertrauten Heim zu genießen. Und außerdem bietet sie auch die Möglichkeit, das Erbe rechtzeitig zu regeln und so Streit im Erbfall zu vermeiden.

Doch bevor Eigentümer sich für die Verrentung ihrer Immobilie entscheiden, schwirren ihnen oft 1.000 Fragen im Kopf herum. Ist das wirklich was für uns? Wie genau funktioniert das? Wie viel Geld bekommen wir dabei am Ende raus? Und wie finde ich den richtigen Käufer? Unser Ratgeber versucht genau diese Fragen zu beantworten.

Verrentungs-modelle

Häufig wird das Prinzip der Verrentung wie folgt erklärt: Senioren, die ihre Immobilie verrenten, bekommen dafür bis an ihr Lebensende eine monatliche Rentenzahlung und behalten das lebenslange Wohnrecht. Das ist so aber nicht ganz richtig. Tatsächlich gibt es mehrere Verrentungs- und Zahlungsmodelle. Wir stellen die beliebtesten Möglichkeiten der Verrentung vor.

Leibrente und Zeitrente

Zunächst einmal unterscheidet man bei der Immobilienverrentung zwischen Leib- und Zeitrente. Während die Zahlungen bei der Leibrente an die Lebenszeit des Verkäufers gekoppelt sind, wird bei der Zeitrente ein Zahlungszeitraum festgelegt. Beide Modelle haben ihre Vor- und Nachteile, die sich an einem Beispiel verdeutlichen lassen:

Eine Seniorin verrentet ihre Immobilie im Alter von 70 Jahren. Statistisch gesehen lebt sie noch etwa vierzehn Jahre. Bei der Leibrente wird dieser Wert als Grundlage für die Berechnung der monatlichen Rente herangezogen. Die Seniorin erhält die Rentenzahlungen jedoch auch, wenn sie noch weitere zwanzig Jahre lebt. Stirbt sie hingegen schon nach fünf Jahren, werden die Zahlungen zu diesem Zeitpunkt eingestellt. Bei einer Zeitrente bestände zum Beispiel die Möglichkeit, einen Zahlungszeitraum von 20 Jahren zu vereinbaren. Danach erhält die Seniorin keine Rentenzahlungen vom Käufer mehr. Stirbt sie hingegen früher, gehen die weiteren Zahlungen an ihre Erben.

Die Zeitrente bietet sich deshalb vor allem dann an, wenn man seine Erben auch nach dem Tod absichern möchte. Bei beiden Modellen können Senioren zusätzlich wählen, ob sie sich ein lebenslanges oder ein zeitlich begrenztes Wohnrecht im Grundbuch eintragen lassen möchten.

Einmalzahlung und monatliche Zahlungen

Manche Senioren entscheiden sich gegen das monatliche Rentenmodell und für das Modell "Einmalzahlung". Die Enmalzahlung ergibt sich grob gesagt aus dem Verkaufswert der Immobilie abzüglich des Wohnwertes. Das lässt sich noch einmal am Beispiel unserer 70-jährigen Seniorin verdeutlichen:

Die Immobilie der Seniorin ist 400.000 Euro wert und könnte für einen Betrag von 800 Euro im Monat vermietet werden. Rechnet man das auf die statistische Lebenserwartung von etwa 14 Jahren hoch, beträgt der Wohnwert 134.400 Euro. Die Seniorin erhält damit eine Einmalzahlung von 265.600 Euro und wohnt bis auf die Nebenkosten (Heizung etc.) kostenfrei.

Allerdings müssen sich Senioren nicht zwischen einer Einmalzahlung oder einer monatlichen Rente entscheiden. Einmalzahlung und monatliche Rente können flexibel kombiniert werden. Viele Rentner nutzen die Einmalzahlung beispielsweise, um eine noch ausstehende Hypothek abzuzahlen und lassen sich den Rest des Wertes als monatliche Rente auszahlen. Oder aber sie nutzen eine Einmalzahlung, um diese ihren Kindern als Vorerbe auszuzahlen und leben selbst von den monatlichen Rentenzahlungen. Wie groß die Einmalzahlung im Vergleich zu den monatlichen Renten ist, kann flexibel vereinbart werden.

So berechnet sich die Rente

Wenn Immobilienbesitzer zum ersten Mal vom Konzept der Verrentung hören, können sie sich häufig nicht vorstellen, wie viel sie dabei eigentlich für Ihre Immobilie bekommen würden. Wir erklären vereinfacht, wie sich die Beträge für die Immobilienverrentung berechnen.

Um zu ermitteln, wie viel ein Eigentümer für seine Immobilie bekommt, muss diese zunächst nach einem professionellen Verfahren bewertet werden. Der hierbei ermittelte Verkaufswert ist die Grundlage für die Einmalzahlung und die monatlichen Rentenzahlungen. Gehen wir hier von einer Immobilie im Wert von 500.000 Euro aus.

Als nächstes muss der Eigentümer sich entscheiden, wie hoch die Einmalzahlung ausfallen soll. Grundsätzlich gilt: Je höher die Einmalzahlung, desto niedriger die monatliche Rente. Entscheidet sich ein Eigentümer nur für eine Einmalzahlung ohne monatliche Rente, erhält er jedoch trotzdem nicht den vollen Wert der Immobilie ausgezahlt. Der Wohnwert, also das, was ein Fremder monatlich an Miete zahlen müsste, wird vom Verkaufspreis abgezogen.

In unserem Beispiel gehen wir aber davon aus, dass der Eigentümer sich für eine Einmalzahlung von 200.000 Euro entscheidet, um seine Hypothek direkt abzuzahlen und sich eine große Reise zu finanzieren. Zusätzlich wird ein Sicherheitswert von 10 Prozent vom Verkaufswert abgezogen.

Die Basis für die Rentenberechnung sind damit 250.000 Euro. Davon wird nun der Wohnwert abgezogen. Hierfür ist das Alter des Verkäufers relevant. Bleiben wir bei unserer 70-jährigen Seniorin. Statistisch gesehen wird sie noch etwa 14 Jahre leben und müsste dementsprechend für 14 Jahre Miete zahlen. Die erwartete Restlebensdauer kann man in der Sterbetabelle des statistischen Bundesamts nachsehen. Die Immobilie ließe sich monatlich für einen Wert von 1000 Euro vermieten. Oftmals wird der Wohnwert noch mit einem bestimmten Wert verzinst. Das lassen wir in unserer aktuellen Rechnung jedoch der Einfachheit halber außen vor.

Der Wohnwert läge damit bei 168.000 Euro. Für die Rentenzahlungen bleiben also 82.000 Euro (250.000 - 168.000 Euro). Diese werden nun laut der statistischen Lebenserwartung verrechnet, also auf 14 Jahre aufgeteilt. Pro Monat würde der Rentner damit etwa 490 Euro zusätzliche Rente erhalten. Oftmals wird außerdem eine zusätzliche monatliche Zahlung für die Unterhaltung der Immobilie vereinbart.

Durch eine geringere Einmalzahlung könnte der Rentner in unserem Beispiel sehr viel höhere monatliche Zahlungen erhalten. Hier bietet es sich deshalb immer an, individuell zu schauen, welches Verhältnis aus Einmalzahlung und monatlicher Rente optimal ist.

Wie findet man einen Käufer?

Wenn Senioren zum ersten Mal von den Möglichkeiten der Immobilienverrentung hören (=in der eigenen Immobilie bleiben und dafür auch noch Geld bekommen!), dann sind sie häufig begeistert. Schnell kommt jedoch die Frage auf: Für mich ist das ja super – aber wer will denn als Käufer einen solche Immobilie kaufen?

Leibrente und Zeitrente

Immobilienverrentung ist nur für Käufer interessant, die die Immobilie nicht zum Eigennutz, sondern als Kapitalanlage erwerben möchten. Die Einmalzahlung zahlen sie aus dem Eigenkapital und die monatlichen Rentenzahlungen können sich diese aus ihren monatlichen Einkünften leisten.

Kauf zum richtigen Zeitpunkt

Die Immobilienverrentung ist für Käufer deshalb interessant, weil sie so eine gute Kapitalanlage mit geringerem Kapitaleinsatz kaufen können, da also der Kaufpreis um den Wohnwert verringert ist. Bei Einfamilienhäusern in Metropolen kommt noch hinzu, dass diese aktuell kaum mehr gebaut werden. Der knappe Wohnraum wird lieber für Mehrfamilienhäuser genutzt, um das Grundstück für möglichst viele Menschen bewohnbar zu machen. Damit werden Einfamilienhäuser zum raren Gut und es lohnt sich, zu investieren.

Verlässliche Bewohner und wenig Arbeit

Die ehemaligen Eigentümer stellen außerdem auch Bewohner dar, die die Immobilie weiter in gutem Zustand erhalten. So hat der Investor mit einer Verrentungsimmobilie weniger Risiken und weniger Arbeit.

Und wie wird das alles abgesichert?

Der Immobilienmakler und der Notar sorgen dafür, dass alles, was die Parteien vereinbaren, im Kaufvertrag rechtsicher seinen Platz findet. Rentenzahlungen und Wohnrecht werden zusätzlich im Grundbuch eingetragen. Der Notar verliest den Vertrag, klärt alle Fragen, letzte Abstimmungen können hierbei noch vorgenommen werden, und dann wird beurkundet und unterschrieben.

Impressum

2. aktualisierte Auflage 2024
Herausgeber: Tessun Immobilien
Redaktion: Wordliner GmbH
Copyright: Tessun Immobilien
Karl-Valentin-Str. 17
82031 Grünwald

Telefon: 089 326 302 770
E-Mail: info@tessun-immobilien.de
Web: www.tessun-immobilien.de

Bildnachweise
Titel: aletia/Depositphotos.com
S.3 Nitzman/Depositphotos.com / S.3 52Photo/Depositphotos.com / S.7 pikselstock/Depositphotos.com /
S.11 alexxxey.07/Depositphotos.com / S.12 terroa/Depositphotos.com